Voorstel
aan de gemeenteraad

Onderwerp: Vaststellen Verordening Starterslening gemeente Oldebroek 2027	
Vergadering raad d.d.: 17 december 2026	Agendapunt:
Portefeuillehouder: J.T. de Nooijer	
Behandelend team: Ruimte	Kenmerk: 680354

Onderwerp
Vaststellen Verordening Starterslening gemeente Oldebroek 2027

Te nemen besluit
1. De 'Verordening Starterslening gemeente Oldebroek 2027' vast te stellen, met inwerkingtreding op 1 januari 2027;
2. Het maximale budget dat beschikbaar is voor het toewijzen van startersleningen te verhogen van € 850.000 naar € 1.850.000.

Aanleiding
De starterslening is een financieel instrument dat bedoeld is om de koop van een woning voor starters op de woningmarkt te faciliteren. De lening kan het verschil overbruggen tussen de maximale hypotheek die een koopstarter kan verkrijgen en de prijs van de woning. De gemeente Oldebroek biedt al langere tijd de mogelijkheid om een starterslening aan te vragen en heeft hiervoor een 'Verordening Starterslening'. De Verordening is in 2025 voor het laatst herzien. In deze herziening is de maximale koopsom voor het aanvragen van een starterslening verhoogd, waardoor het aantal startersleningaanvragen sterk is gestegen. De ontwikkelingen op het gebied van volkshuisvesting volgen elkaar bovendien snel op, wat maakt dat de geldende Verordening niet meer geheel aansluit bij de huidige omstandigheden.

Beoogd effect
Starters in de gemeente Oldebroek in staat stellen gebruik te blijven maken van de starterslening door aan uw raad voor te stellen het budget te verhogen en een bindingseis toe te voegen, zodat startersleningen ten goede komen aan lokale woningzoekenden.

Argumenten
1.1 Het vaststellen van de Verordening Starterslening is een raadsbevoegdheid
Het vaststellen van een verordening door uw raad is een uitoefening van de bevoegdheden die in artikel 147 en 149 van de Gemeentewet geregeld zijn. Het actualiseren van de Verordening is noodzakelijk om de voorgestelde beleidsmatige wijzigingen juridisch te borgen. Zonder formele intrekking en vaststelling blijft de oude tekst juridisch bindend, waardoor de gewenste aanpassingen niet rechtsgeldig zijn en niet kunnen worden toegepast.

1.2 De gewijzigde artikelen hebben te maken met de bindingseisen en inwerkingtreding
De begripsbepalingen (artikel 1) en het toepassingsbereik (artikel 2) zijn aangepast om de lokale bindingseisen en de bijbehorende voorwaarden vast te leggen. Bij het artikel over inwerkingtreding (artikel 9) is een overgangsbepaling toegevoegd. In dit artikel is tevens bepaald dat de Verordening met ingang van 1 januari 2027 geldt.

1.3 Een toevoeging van bindingseisen in de Verordening Starterslening is conform het Bestuursakkoord
In het Bestuursakkoord gemeente Oldebroek 2026-2030 'Nieuwe koers, samen verder voor Oldebroek'

staat dat met name beginnende woningzoekenden moeilijk aan een woning kunnen komen en dat de gemeente zich ervoor inzet om te zorgen dat nieuwbouwwoningen zoveel mogelijk naar lokale woningzoekenden gaan. Door startersleningen te blijven faciliteren, worden starters geholpen bij de aankoop van een eerste woning. Door bindingseisen toe te voegen aan de Verordening, wordt beoogd de startersleningen ten goede te laten komen aan lokale starters, zodat hun positie op de woningmarkt zowel absoluut als relatief ten opzichte van de regio en daarbuiten wordt versterkt.

1.4 Het toevoegen van bindingseisen aan de Verordening is niet uniek
Het opnemen van maatschappelijke en/of economische binding in de Verordening Starterslening wordt vaker toegepast in Nederlandse gemeenten. In de regio Noord-Veluwe past bijvoorbeeld een andere gemeente deze bindingseisen reeds toe. Hiermee sluit de gemeente Oldebroek aan bij de werkwijze van andere gemeenten.

1.5 Gemeentelijke middelen komen ten goede aan mensen met lokale binding
De starterslening wordt gefinancierd met gemeentelijke middelen en is daarmee een voorziening die mogelijk wordt gemaakt door de lokale overheid. Het is om die reden wenselijk dat deze middelen ten goede komen aan inwoners met binding met de gemeente. Door bindingseisen toe te voegen aan de Verordening, wordt geborgd dat de beschikbare middelen worden ingezet voor lokale woningzoekenden.

2.1 Het aantal startersleningaanvragen is sterk toegenomen sinds de verhoging van de maximale koopsom
Op 2 oktober 2025 is de 'Verordening Starterslening gemeente Oldebroek 2025' door uw raad vastgesteld. In deze Verordening is de maximale koopsom voor het verkrijgen van een starterslening verhoogd tot de betaalbaarheidsgrens die volgens de Consumentenprijsindex (CPI) jaarlijks wordt geïndexeerd. Sinds de inwerkingtreding van de nieuwe Verordening is het aantal startersleningaanvragen sterk gestegen. Hierdoor is het huidige budget ontoereikend geworden. Om te kunnen blijven voorzien in de vraag naar startersleningen, wordt voorgesteld het maximale budget te verhogen.

2.2 Een stijging van het budget is in lijn met het Bestuursakkoord en het College Uitvoeringsprogramma
In het Bestuursakkoord gemeente Oldebroek 2026-2030 'Nieuwe koers, samen verder voor Oldebroek' staat dat met name jongeren moeilijk aan een woning kunnen komen en dat er mede om die reden extra wordt ingezet op sociale en goedkope koopwoningen. Tevens staat in het Bestuursakkoord dat de starterslening dient te blijven bestaan. In het College Uitvoeringsprogramma is dit verder uitgewerkt en zijn middelen gereserveerd om het budget te verhogen. Met dit voorstel wordt uitvoering gegeven aan het College Uitvoeringsprogramma.

Kanttekeningen

1.1 Het toevoegen van bindingseisen vraagt ambtelijke controle bij de behandeling van aanvragen
Aanvragers van startersleningen (voor wie een bindingseis geldt) zijn verplicht binding met de gemeente aan te tonen door middel van een werkgeversverklaring dan wel een uitdraai uit de Basisregistratie Personen (BRP). De behandelaar van de gemeente controleert vervolgens of de aanvrager voldoet aan de bindingseisen. De extra tijd die nodig is om de binding te controleren, is echter beperkt overwegende de overige controles die reeds plaatsvinden.

1.2 Het effect van bindingseisen is mogelijk gering
De meeste startersleningaanvragen voldoen reeds aan de bindingseisen zoals voorgesteld. In de Evaluatie Starterslening (juli 2025) is beschreven dat meer dan 95% van de startersleningen tussen 2015 en 2025 is verstrekt aan inwoners van de gemeente Oldebroek, waaruit blijkt dat vooral eigen inwoners gebruikmaken van de mogelijkheden. Gezien het grote aantal woningen dat in de komende jaren wordt opgeleverd, kan de maatregel meer effect hebben dan in de afgelopen periode. De bindingseis draagt eraan bij dat lokale woningzoekenden gebruik kunnen blijven maken van de starterslening.

Financiën

De gemeente werkt samen met het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) bij het aanbieden van startersleningen. Om de starterslening te kunnen blijven aanbieden is het voorstel om het

beschikbare krediet te verhogen met € 1.000.000. Door rente en (tussentijdse) aflossingen die terugvloeien kunnen nieuwe leningen worden uitgegeven. Het beschikbaar gestelde budget is echter op dit moment niet voldoende voor een revolverend fonds. Momenteel is er nog € 27.374 beschikbaar voor het verstrekken van startersleningen (d.d. 4 november 2026).

De kosten voor het verstrekken van de leningen worden jaarlijks geïndexeerd. Voor 2026 bedragen de beheerskosten 0,61% over het bedrag van de verstrekte leningen. De interne rekenrente (3%) van de gemeente samen met de beheerkosten (0,61%) vormen de lasten voor de exploitatie van de gemeente. Daar tegenover staat de inkomst uit de rente (4,6%). Indien het volledige saldo uitstaat, betekent dat een klein voordeel (rendement). Dit voordeel wordt revolverend ingezet, zodat het fonds in de toekomst groeit.

Voor de financiering van de verhoging van € 1.000.000 is in de begroting 2027-2030 een structureel bedrag opgenomen van € 30.000 ter financiering van de rentekosten.

Het eventuele risico dat de aanvrager de aflossing niet kan terugbetalen is gering. Per aanvraag voert SVn een krediettoets uit. We hebben de uitgezette middelen van SVn ook opgenomen in het gemeentelijke weerstandsvermogen tegen een risico van 5% ter hoogte van het uitgezette budget.

Communicatie

Indien uw raad de Verordening Starterslening gemeente Oldebroek 2027 vaststelt, wordt deze op overheid.nl gepubliceerd. Ook wordt de informatie op de gemeentewebsite geactualiseerd en wordt SVn op de hoogte gesteld van de aanpassingen. In de media wordt een bericht geplaatst over de gewijzigde voorwaarden.

Vervolg

Indien uw raad de Verordening Starterslening gemeente Oldebroek 2027 vaststelt, treedt deze in werking op 1 januari 2027. Het budget en de verstrekte startersleningen worden structureel gemonitord en ieder half jaar via de Woningbouwmonitor gerapporteerd aan uw raad.

Bijlage(n)

1. BW20261110 – Verordening Starterslening gemeente Oldebroek 2027
2. BW20261110 – Was-Wordt-tabel Verordening Starterslening gemeente Oldebroek 2027

Oldebroek, 10 november 2026,

Burgemeester en wethouders van Oldebroek,

, secretaris P.H. Lensselink, , burgemeester T.H. Haseloop-Amsing